

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice Dr. Rosario Ammendolia**

Esecuzione Immobiliare  
**n. 674/2015 R.E.**

**Italfondario S.p.A.**  
contro

**RELAZIONE di STIMA**

*Tecnico incaricato: Geom. Alberto Gajetta  
iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Genova al N. 3544  
con studio in Rapallo (Genova) C.so G. Matteotti, civ. 19/5  
telefono: 0185234198 - fax: 0185236685  
PEC: [alberto.gajetta@geopec.it](mailto:alberto.gajetta@geopec.it) - email: [a.gj-proget@libero.it](mailto:a.gj-proget@libero.it)*

## PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Alberto Gajetta, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Genova al N. 3544, con studio in Rapallo (GE), C.so G. Matteotti civ. 19/5, veniva nominato, in data 10/01/2016, esperto nella Proceduta Esecutiva in epigrafe, dall'Ill.mo Giudice Dr. Rosario Ammendolia, con giuramento di rito effettuato in data 19/01/2016 e conseguente incarico di rispondere al seguente

## QUESITO

a) *Verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

*provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia:*

b) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

*A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre le parti a pena di decadenza*

2. *una sommaria descrizione del bene;*
3. *la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione*

*della proprietà negli ultimi venti anni;*

4. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*Dovranno essere indicati:*

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione. assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

*Dovranno essere indicati:*

*le iscrizioni ipotecarie*

*i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

7. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene. anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di*

*condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma. sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

*d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in queste caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

### **RISPOSTE AL QUESITO**

**a) Verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei**

Lo scrivente ha proceduto alla verifica, in ordine alla completezza, della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. presente nel fascicolo, non riscontrando alcuna carenza da segnalare all'Ill.mo G.E.

**provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.**

premessa

Il sottoscritto, dopo aver verificato il ritiro della lettera raccomandata A.R. del 22/02/2016, aver atteso i regolari termini di notifica ai sensi del ex art. 143 c.p.c. del 12/02/2016, si presentava, in data 14/03/2016 alle ore 10,30 conformemente a quanto comunicato, presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Genova, in Passo G. Camozzi, 2/3.

Dopo aver atteso invano circa mezz'ora, non essendosi presentato nessuno e non avendo di fatto la possibilità di accedere all'immobile, chiudeva le oo.pp redigendo apposito verbale.

Tempestivamente, in pari data, l'esperto provvedeva a depositare presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova, debita istanza per sospensione operazioni peritali per impossibilità di accesso all'immobile, in attesa della nomina del Custode Giudiziario, come da Verbale di Giuramento dell'Esperto.

L'Ill.mo G.E. invitava lo scrivente ad avvisare, espressamente, gli occupanti che in caso di

persistente ostacolo alle operazioni peritali, lo stesso avrebbe potuto disporre la liberazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560 c. 3 c.p.c.

L'ausiliare procedeva con seconda lettera raccomandata in data 25/03/2016 e seconda notifica 143 c.p.c. del 21/03/2016

Di detti sopralluoghi e delle relative procedure, lo scrivente dava puntuale notizia a parte procedente all'indirizzo P.E.C. dell'Avv. Piero Negro.

Lo scrivente, pur avendo accertato il mancato ritiro della seconda raccomandata A.R. inviata in data 25/03/2016 ed aver atteso i regolari termini di notifica ai sensi del ex art. 143 c.p.c. recante il giorno e l'ora del 2° sopralluogo, in data 15/04/2016 alle ore 10,00 conformemente a quanto comunicato, si ripresentava presso l'immobile oggetto di pignoramento; all'ora e alla data stabilite, parte esecutata non risulta presente, rendendo vano anche il secondo tentativo di accedere all'immobile.

L'esperto, dopo aver atteso, invano, mezz'ora non avendo di fatto la possibilità di accesso all'immobile, chiudeva le oo.pp redigendo apposito verbale.

Lo scrivente provvedeva, tempestivamente, a comunicare al G.E. l'avvenuta impossibilità di accesso all'immobile, istando, allo stesso, la sospensione delle oo.pp. in attesa della nomina del Custode Giudiziario.

In data 19/04/2016 veniva nominato, quale Custode Giudiziario, la So.Ve.Mo. S.r.l. e alla presenza del Dr. Alessandro Ronco, il giorno 02/05/2016 si procedeva con all'accesso all'appartamento alla presenza del \_\_\_\_\_ eseguendo i rilevamenti necessari ad esclusione della camera 3 (cfr. all. 6), utilizzata dalla \_\_\_\_\_ chiusa a chiave dalla stessa e non presente al momento del sopralluogo; circostanza che non ha impedito la restituzione grafica della camera, in quanto deducibile dal rilevamento dei locali e strutture confinanti.

Di dette oo.pp. sono stati redatti appositi verbali (cfr. all. 3).

Per quanto attiene la stima del valore di mercato, la stessa viene riportata nel prosieguo del presente elaborato peritale.

**b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:**

**1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Genova (Genova) frazione Rivarolo, Passo Gabriele Camozzi civico n. 2 interno 3.

Identificato al catasto fabbricati alla Sez. RIV. foglio 35 mappale 1044 subalterno 29 e 60, zona Cens. 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: 105 mq, totale escluse aree scoperte: 92 mq.

Nota: dati derivanti da variazione del 28/07/2009 n. 28797.1/2009 in atti dal 28/07/2009 (protocollo n. GE0268945) dovuta a Bonifica Identificativo Catastale.

L'odierna U.I.U è stata costituita dalla soppressione della particella C.E.U. Sez. RIV. Fg. 35 Particella 400

Sub. 29 per allineamento mappe (cfr. all. 7).

L'immobile è intestato a:

Coerenze: con riferimento al Nord e proseguendo in senso orario, l'immobile confina con distacco su Passo G. Camozzi, a Est in parte con l'appartamento contraddistinto dall'interno 1, del medesimo numero civico 2 di Passo G. Camozzi, con il vano scale, nonché con porzione dell'interno 2.

A sud con il terrazzo pertinenziale, per terminare, ad Ovest, con l'appartamento contrassegnato dall'interno 3 del civico numero 4 di Passo G. Camozzi.

Il terrazzo a livello, sempre con riferimento al Nord confina con l'appartamento in parola e proseguendo in senso orario, ad Est, in parte su distacco delimitato dai muri perimetrali degli interni 2 e 3 nonché con porzione del balcone dell'appartamento interno 2 del medesimo numero civico 2 di Passo G. Camozzi.

A Sud con il terrazzo di pertinenza dell'appartamento interno 1 del civico numero 9 di Via Adamello.

A Ovest con il passo carraio del civico numero 8 rosso di Passo G. Camozzi.

## **2. una sommaria descrizione del bene**

L'immobile in parola, sorge nella zona periferica, a Sud, del quartiere di Rivarolo, un popoloso rione di Genova, di circa 13.000 abitanti, ubicato nella bassa Val Polcevera, facente parte del Municipio V° Val Polcevera. (cfr. all. 4 )

Rivarolo è sito in sponda sinistra del torrente Polcevera, allineato lungo la ex Strada Statale 35 dei Giovi; sull'argine, costruito intorno alla metà dell'Ottocento, corre la linea ferroviaria Genova-Torino.

La crescita urbanistica, divenne irruente soprattutto a partire dalla fine dell'Ottocento, modificando significativamente la topografia della cittadina, con la costruzione di numerose case di abitazione, insediamenti industriali, infrastrutture stradali e ferroviarie in aree in precedenza agricole, con la totale urbanizzazione dell'area.

Nel quartiere sbocca la galleria Certosa percorsa dalla metropolitana di Genova, che provenendo dal centro ha qui il suo capolinea periferico.

Il quartiere è percorso da due strade principali, Via M. T. Canepari e Via G. Jori, che confluiscono, in direzione sud, in Via W. Fillak costituendo il collegamento tra Sampierdarena e

l'entroterra.

Passo Gabriele Camozzi, risulta essere una traversa posta sul lato destro di Via Certosa, confluyente, nella medesima, all'altezza del civico n. 11; la zona è connotata da scarsità di parcheggi.

Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di numerosi servizi, tra i principali si riscontrano: asili nido, farmacie, negozi al dettaglio, scuole elementari, scuola media inferiore e superiori, supermercati, centro commerciale, palestre, oltre all'ospedale Celesia Rivarolo Ligure.

Quanto sopra, si contrappone ad una pressoché mancanza di spazi verdi.

La fermata dei mezzi pubblici urbani dista circa 200 metri, mentre il capolinea nord, che prende il nome di Brin, della metropolitana leggera genovese dista circa 500 metri; si riscontra la presenza della stazione ferroviaria di Sampierdarena che dista dall'immobile circa 2,0 km.

Le grandi arterie di traffico sono facilmente raggiungibili, i caselli di Genova Bolzaneto e di Sampierdarena, denominato Genova Ovest, dell'autostrada A7 Genova – Milano, distano solo 4 km dall'immobile.

Porto e aeroporto distano rispettivamente 4 e 5,6 km.

L'appartamento facente parte di una palazzina popolare è composto da ingresso/soggiorno, cucina, servizio igienico, tre camere e un ampio terrazzo (cfr. all. 6), sviluppando una superficie commerciale di circa mq. 103,94 che si arrotonda a mq. **104,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Sup. commerciale	
ingresso/soggiorno	Sup. reale lorda	18,76	1,00	18,76	
	Sup. reale netta	15,72			
c.letto 1	Sup. reale lorda	21,08	1,00	21,08	
	Sup. reale netta	17,59			
c.letto 2	Sup. reale lorda	17,76	1,00	17,76	
	Sup. reale netta	14,77			
c.letto 3	Sup. reale lorda	10,14	1,00	10,14	
	Sup. reale netta	8,47			
corridoio	Sup. reale lorda	4,46	1,00	4,46	
	Sup. reale netta	3,75			
bagno	Sup. reale lorda	4,80	1,00	4,80	
	Sup. reale netta	3,86			
cucina	Sup. reale lorda	13,04	1,00	13,04	
	Sup. reale netta	10,70			
terrazzo	Sup. reale lorda	89,03	*	13,90	
	Sup. reale lorda	179,07			103,94
	Sup. reale netta	74,86			

\* nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente mq. 25, ai sensi del DPR 138/98.

L'immobile risente di una esposizione insoddisfacente, posto al piano primo di un edificio di cinque piani fuori terra, senza ascensore, le camere da letto contraddistinte dai nn. 1 e 2, affacciano a Nord direttamente su Passo Camozzi, mentre l'ingresso/soggiorno, la camera da letto n. 3, la cucina e il servizio igienico affacciano sul terrazzo interno al cortile del palazzo.

Si rappresenta che il suddetto ampio terrazzo è accessibile, unicamente, dalla cucina e sul

medesimo si riscontra la presenza di una baracca metallica non autorizzata.

Essendo l'appartamento inserito in un contesto urbano densamente edificato, va da sé che la vista, di entrambi gli affacci, risulta occlusa dai palazzi limitrofi.

Lo stato di conservazione dell'alloggio risulta mediocre, atteso che dall'epoca di costruzione, risalente al primo ventennio del '900, è stato oggetto di sommaria manutenzione ordinaria.

Le finiture risultano di livello scarso. (cfr. all. 5)

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

*Note:* il locale igienico è dotato di serramento a singola anta a battente.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

*Note:* la cucina è dotata di porta in legno con specchiature in vetro.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: verificabile solo a seguito di ispezione demolitiva, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. esterna del terrazzo:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: scarse.

*Note:* si rappresenta che una porzione della suddetta pavimentazione, pari a circa 40,00 mq, appare priva di piastrellatura e la guaina impermeabile risulta essere a vista.

*Pavim. interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: buone.

*Rivestimento cucina:* materiale: piastrelle ceramiche con altezza di circa 1,60 m, condizioni: buone.

*Note:* il rivestimento è ubicato sulla sola parete attrezzata.

*Rivestimento bagno:* materiale: piastrelle ceramiche, per un'altezza di circa 2,00 m, condizioni: buone.

*Portoncino di ingresso:* tipologia: blindato ad anta singola a battente, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: buone.

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone.

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame,

diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.

Nota: gli impianti risultano privi di certificati di conformità.

**3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni**

Attuali proprietari:

Proprietari dal 27/02/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Cola Maria Paola in data 27/02/2007 ai nn. di Rep. 11669 Rac. 8585, trascritto a Genova in data 02/03/2007 ai nn. Reg. Gen. 9304 e Reg. Part. 5332 (cfr. all. 10).

Precedenti proprietari:

Proprietario dal 30/05/2003 al 27/02/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dr. Aurelio Morello in data 30/05/2003 al n. di Rep. 101801, registrato a Genova il 26/06/2003 al n. 1407 Serie 1T, trascritto a Genova in data 27/06/2003 ai nn. di Reg. Gen. 23348 e Reg. Part. 13864 (cfr. all. 15).

Proprietaria da data antecedente il ventennio al 30/05/2003 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dr. Umberto Morello in data 21/06/1972, trascritto a Genova in data 18/07/1972 ai nn. di Reg. Gen. 15680 e Reg. Part. 12326 (cfr. all. 15).

**4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da:

Come si evince dal Certificato Stato Famiglia (cfr. all. 2), presso l'immobile in parola, sono

altresi residenti le seguenti persone:

Si rappresenta, inoltre, che

isulta cancellata dalle liste dell'Anagrafe di Genova, per mancato rinnovo del Permesso di Soggiorno, dal 12/09/2012 (cfr. all. 1).

A seguito di regolare accesso, del 12/04/2016, presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano registrati contratti di locazione afferenti l'immobile oggetto della procedura (cfr. all. 11) e in occasione del sopralluogo, allo scrivente, non è stato esibito alcun contratto di locazione.

**5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna.*

*Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.*

*Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

*Gravami derivanti da da censo, livello o uso civico: nessuno.*

Altre informazioni per l'acquirente:

*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00*

*Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 761,48*

di cui:

*- per i lavori rifacimento alla copertura € 241,40*

*- per i lavori rifacimento lucernario scale € 520,08*

*Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni: € 1.006,64*

di cui:

*- saldo per l'esercizio amministrativo 2014: € 733,62*

*- spese a preventivo anno 2015: € 200,80*

*- saldo per spese straordinarie efferenti l'anno 2015 per "Verifica sottogronda e pulizia canale di gronda lato portone" e "Sostituzione portone" : € 72,22*

I millesimi di proprietà dell'appartamento risultano essere pari a 71,953 m/m.; non sono stati riscontrati vincoli o dotazioni condominiali.

Dalla disamina dell'atto di acquisto si evidenzia che: "... *Quanto oggetto di trascrizione viene venduto e acquistato nello stato di fatto in cui si trovava,...* ivi compresa la fornitura dell'acqua, di pertinenza condominiale e inoltre la fornitura in comune con il magazzino di via Adamello n. 36 rosso e con l'appartamento di via Adamello n. 9/1..." quanto sopra scaturisce dalla circostanza che l'appartamento in parola non risulta allacciato all'impianto idrico del condominio di cui fa parte (esiste solo una predisposizione) e la fornitura dell'acqua proviene dal condominio di via Adamello n. 9.

*Le spese medie annue per il consumo idrico sono pari a* € 300,00

*Spese per la fornitura idrica scadute ed insolute negli ultimi due anni:* € 648.73

*Vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Dalle verifiche effettuate risulta, inoltre, che l'immobile non è vincolato né ai sensi della Parte II (ex L.1089/39) né ai sensi della Parte III (già L.1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici).

**6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

*Iscrizione:* (cfr. all. 8)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.A.** sede Torino (TO), C.F. 00799960158, per la quota di piena proprietà di 1/1, contro

11670 e Racc. 8586 registrato a Genova in data 02/03/2007 ai nn. 1552 Serie 1T iscritto a Genova in data 02/03/2007 ai nn. di Reg. Gen. 9305 e Reg. Part. 2258.

Importo ipoteca: 300.000,00

Importo capitale: 150.000,00

*Pignoramento:* (cfr. all. 8)

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.A.** sede Torino (TO), C.F. 00799960158, per la quota di piena proprietà di 1/1, contro

Importo pignoramento: € 114.431,97 oltre ad interessi e spese

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente dal 03/12/2015: in forza di Determinazione Dirigenziale N. 2015-118.0.0.-18 del 27/11/2015, l'immobile ricade nella zona **AR-UR Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale** (cfr all. 9)

Pratiche edilizie

A seguito di regolare accesso presso l'Ufficio Visure del Comune di Genova, in data 16/02/2016 (cfr all. 12), non è stato riscontrato alcun titolo autorizzativo, atteso che, dalla disamina dell'atto di vendita, risalente al 10/12/1921, di cui al n° 5406 di repertorio e n° 1922 di raccolta, a firma del Notaio Dr. Giuseppe Martinoja, registrato a Sampierdarena il 27/12/1921, mediante il quale si trasferivano i diritti reali dell'appartamento in parola dai Si

e si concedeva altresì “... il diritto a coprire il cortile mediante un terrazzo, ...”, emerge, pacificamente, che lo stesso era già edificato in detta data, risultando di fatto antecedente al 1942, ovvero all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150, vigente dal 31/10/1942, che obbligava chiunque a dotarsi di licenza di costruzione prima di intraprendere lavori “... per nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ...” .

Donde, ai fini della conformità urbanistica, atteso che l'immobile e il terrazzo risultano edificati antecedentemente al 31/10/1942 e atteso altresì che l'accatastamento è avvenuto il 30/12/1939 a seguito della formazione del N.C.E.U. (ai sensi del Regio Decreto Legge del 13

aprile 1939 n. 652) lo scrivente ha provveduto a verificare la conformità dello stato attuale raffrontandolo con la planimetria catastale, trattandosi dell'unico documento di riferimento.

A seguito di regolare accesso presso l'Ufficio Agibilità del Comune di Genova, sempre in data 16/02/2016 (cfr all. 12), non è stato reperito alcun Certificato di abitabilità, atteso che l'obbligo di produzione del certificato è stato introdotto con il Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e come anzidetto l'immobile era già esistente alla data del 10/12/1921 e a tutt'oggi non sono state riscontrate pratiche edilizie di ristrutturazione; l'immobile, infatti, è stato, nel corso degli anni, oggetto di mera manutenzione ordinaria.

Anche dall'accesso al Settore Sportello Unico dell'Edilizia – Condono Edilizio (cfr all. 12) non è emersa alcuna domanda di condono, afferente l'immobile in parola.

Conformità urbanistico edilizia:

a seguito del sopralluogo esperito e dalla disamina della documentazione urbanistica reperita presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova- Territorio, non si è riscontrata alcuna difformità afferente l'appartamento e il terrazzo; come già indicato nel paragrafo concernente la descrizione dell'immobile, si rileva la presenza di una baracca metallica posizionata sul terrazzo, che non risultando autorizzata andrà rimossa; il costo per tale intervento è stato puntualmente riportato, di seguito, nel paragrafo *Adeguamenti e/o correzioni della stima*.

Conformità catastale: (cfr all. 7)

anche per quanto attiene la presente conformità, lo scrivente, tra il sopralluogo seguito e la disamina della documentazione catastale reperita presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, non ha riscontrato alcuna difformità.

Si rappresenta, per quanto concerne il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), che non necessita l'acquisizione o l'aggiornamento dello stesso, atteso che l'immobile in parola non risulta essere ne un terreno ne un'area.

**8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica**

Per quanto attiene all'Attestato di Prestazione Energetica, lo stesso è stato puntualmente redatto, si confronti l'allegato. 13.

**d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in queste caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa**

Il pignoramento, per cui è causa, non afferisce a quote di proprietà indivise, in quanto tutti i comproprietari risultano debitori esecutati.

**Stima dell'immobile**

Criterio di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta con altri immobili oggetto di

vendita, aventi medesime caratteristiche.

Tale metodologia consente di determinare il più probabile valore di mercato.

Una volta individuati gli immobili di confronto vengono determinati i parametri qualificanti l'immobile che ne permettono la comparazione.

Tali parametri considerano le caratteristiche di:

- localizzazione (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, servizi di trasporto pubblico, servizi collettivi quali scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.);
- posizione (esposizione prevalente, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc.);
- tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, condizioni delle strutture e delle rifiniture, manutenzione degli ambienti comuni, nonché della specifica unità immobiliare, condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati, ecc.);
- produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del proprietario, ecc.).

Ottenendo così un valore ordinario, corretto con aggiunte e/o detrazioni al fine di adeguare tale valore, sulla base dei metri quadri di superficie lorda commerciale, alle reali condizioni dell'immobile.

Per il computo della superficie commerciale lo scrivente ha proceduto ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Agenzia del Territorio di Genova, sezione Fabbricati.
- Ufficio tecnico del Comune di Genova.
- Agenzie immobiliari: Tecnocasa, Grimaldi Immobiliare, Abitazione servizi immobiliari, A&C Immobiliare di Angelo Marchetto.
- Borsino Immobiliare.
- Dati pubblicati dall'O.M.I. a cura dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio.

I criteri suddetti, la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche, nonché i dati assunti presso gli operatori del settore immobiliare presenti in zona, unitamente alla consultazione di pubblicazioni settoriali, portano lo scrivente a determinare il valore unitario in € 950,00 al mq che risulta inferiore di € 100,00 al mq rispetto a quanto indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., atteso che i prezzi reali risultano sotto i valori minimi indicati dall'Osservatorio così come confermato dal Borsino Immobiliare (cfr. all. 14).

Valutazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale, per cui:

$$104,00 \text{ mq} \times € 950,00 \text{ al mq} = € 98.800,00$$

Valore commerciale dell'appartamento:

€ 98.800,00

Adeguamenti e/o correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per lo stato d'uso e di manutenzione: € 9.880,00
- Riduzione monetaria per spese condominiali, scadute ed insolte negli ultimi due anni: € 1.006,64
- Riduzione monetaria per spese di fornitura idrica, scadute ed insolte negli ultimi due anni: € 648,73
- Riduzione monetaria per la sistemazione del terrazzo (prezzi desunti dal Prezzario Regionale Opere Edili - Unioncamere Liguria):
  - 36.1.30.10 *Formazione di sottofondo di malta cementizia... per lavori di manutenzione e/o restauri eseguito completamente a mano: 43,72 €/mq x 40 mq = € 1.749,00*
  - 36.3.30.10.5 *Provvista e posa in opera,... di pavimento a protezione di manti impermeabili in piastrelle... per lavori di manutenzione e/o restauro con piastrelle di cemento pressate a macchina: 58,94 €/mq x 40 mq = € 2.357,60*
- Riduzione monetaria per smontaggio e rimozione di baracca metallica € 250,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.908,03

<b>Prezzo base d'asta arrotondato</b>	<b>€ 83.000,00</b>
---------------------------------------	--------------------

Attestazione degli adempimenti di cui all'ex art. 173 bis – Lex 80/2005

Il sottoscritto Geom. Alberto Gajetta, in qualità di esperto nominato nella procedura di cui in epigrafe, attesta di aver inviato copia del presente elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti nonché al debitore, ai sensi del succitato articolo (cfr. all. 16).

Rapallo, 27 maggio 2016

L'esperto

Geom. Alberto Gajetta

Firmato digitalmente da  
Alberto Gajetta  
N. 3544  
CN = Gajetta Alberto  
O = Collegio dei Geometri di Genova  
C = IT

